

TOULOUSE-CROIX DAURADE









SCELLIER BOUVARD

- **18 %** de réduction d'impôt *
- **19,6 %** récupération de la TVA

AVANTAGES CUMULABLES

NOUVELLE RÉSIDENCE SERVICES SENIORS

- Du studio au 3 pièces
- Un emplacement idéal dans un quartier calme et résidentiel
- Proche de toutes commodités, parfaitement desservi par les transports en commun
- Une architecture contemporaine au sein d'un superbe parc classé
- Piscine intérieure chauffée, bain à remous, salon de coiffure/esthétique, bibliothèque, restaurant...

- Prix moyen au m^2 : 3940 € HT / m^2 (hors mobilier / hors parking)
- Rentabilité : 4,15 % HT**
- Livraison 3ème trimestre 2013

* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans, Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011, Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraine la perte du bénéfice des incitations fiscales.

** Net de charges locatives (gros travaux à la charge de l'exploitant) sauf charges « non récupérables » 139 € HT en moyenne/an, Art. 606. Franchise de loyer : 3 mois



LES JARDINS D'ISAURE



TOULOUSE





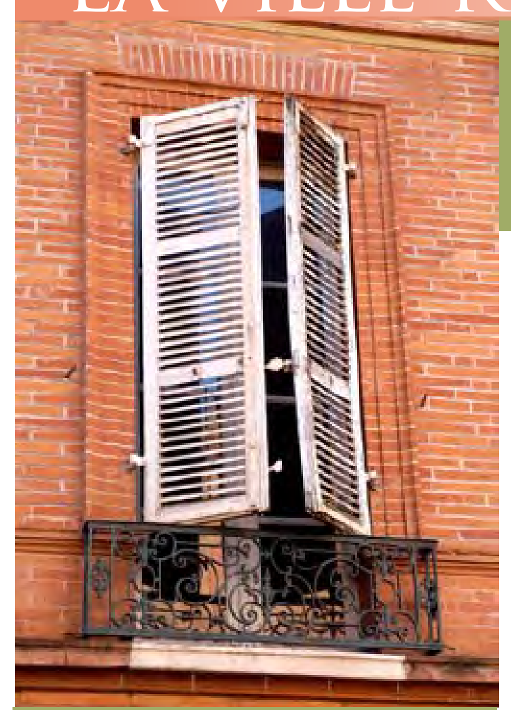


AZUR InterPromotion
Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com

atouts du site



TOULOUSE
LA VILLE ROSE



Bercée par le courant de la Garonne et l'accent de la langue occitane, Toulouse compte parmi les villes les plus attractives de France. Entre mer et montagne, la ville rose vous invite à découvrir son histoire et son art de vivre.

Ville d'art et d'histoire : Des briques roses aux reflets uniques, des violettes au parfum de soleil, et des ruelles qui respirent la convivialité… Ô Toulouse, quel beau décor que cette cité classée d'art et d'histoire ! Au détour de ses rues, Tolosa, de son nom romain, raconte l'histoire de son prestigieux passé. De la célèbre place du Capitole aux hôtels particuliers style Renaissance, en passant par Saint-Sernin, la plus grande basilique romane d'Europe, la ville rose conjugue l'architecture à tous les temps.

Un esprit village : Comment ne pas succomber aux charmes de la ville rose ? À Toulouse, tout est prétexte à partager de bons moments ! Ici, les journées sont baignées de soleil ; on se prélasse dans les parcs et les jardins fleuris ou sur la pelouse au bord de la Garonne. En fin de journée, on se retrouve entre amis à la fraîcheur d'une de ses innombrables terrasses qui respirent la bonne humeur. Dans cette cité aux allures de village, la douceur de vivre est une devise !

La culture en fête : La vie culturelle est à l'image de la ville rose : colorée. À travers les nombreuses collections de ses musées, Toulouse retrace toutes les époques et tous les styles de l'art antique à l'art moderne. Berceau de Claude Nougaro, du Bel Canto et de Carlos Gardel, c'est toute la cité qui vit au rythme d'une musique chaleureuse et entraînante. Opéras, théâtres, concerts, festivals : les manifestations s'enchaînent tout au long de l'année pour prolonger le plaisir de la fête.

Une ville attractive

Métropole régionale, Toulouse est régulièrement citée dans les enquêtes comme l'une des villes les plus attractives de France. 51% des Français, toutes générations confondues, avouent être tentés par l'idée de vivre dans la "Ville Rose".

atouts du site



CROIX DAURADE

Un quartier à vivre

Au nord de Toulouse, Croix-Daurade est un quartier résidentiel situé sur d'anciennes terres maraîchères qui alimentaient la ville rose et sa périphérie. Sous l'influence du développement de la cité Toulousaine, le quartier s'est peu à peu métamorphosé, attirant des familles à la recherche d'une certaine qualité de vie.

Un cadre de vie préservé : Ayant su conserver le charme d'un village, avec ses maisons, ses jardins et ses nombreux commerces, aujourd'hui Croix Daurade est un quartier où il fait bon vivre, bien ancré dans la ville. Tout proche, le lac de la Maourine et son parc offrent un cadre parfait pour des promenades au grand air.

Un quartier vivant : À quelques minutes du centre-ville, ce quartier du nord-est est à la fois attractif et dynamique. Il réunit toutes les infrastructures indispensables pour faciliter la vie de ses habitants : services et commerces de proximité, école, accès routier, rocade et transports en commun.

À proximité du centre-ville : Croix Daurade profite des multiples dessertes offertes par les bus, métro et le périphérique tout proche. Pour les plus courageux, les stations Vélo'Toulouse permettent de (re)découvrir la ville rose le long de ses nombreuses pistes cyclables.

L'histoire de la croix dorée

À l'origine du nom : une croix au centre du quartier qui figurait au cadastre dès 1478. À l'époque, celle-ci était en pierre et on la remplaça par une croix en fer qui fut dorée d'où le nom « Daurade ». Aujourd'hui, on peut retrouver cette fameuse croix sous le porche de l'église du quartier.

plan d'accès



Les accès

Très bien desservie pour les autoroutes et le rail, la ville est également dotée d’une plate-forme aéroportuaire d’importance avec l’aéroport de Toulouse-Blagnac.

Par route

> 6 autoroutes se rejoignent sur le périphérique Toulousain (A20, A61, A62, A64, A621, A624)

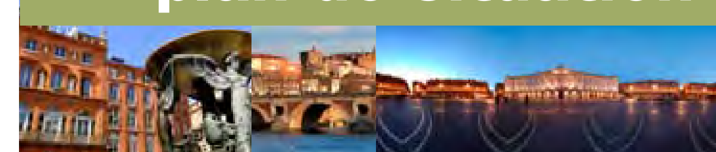
Par train

> Gare TGV-Matablau

Par avion

> Aéroport de Toulouse-Blagnac (80 destinations régulières en vols directs)

plan de situation



Un emplacement exceptionnel

Les Jardins d'Isaure
171, route d'Albi 31000 TOULOUSE



plan de masse



N

CAGE A

CAGE B

CAGE C

ENTREE PIETON

ENTREE VEHICULE

78 75 72 71 69 66

54 57 60 65

86 83 80 79

90 87

notice paysagère

N

Echelle 1/300 (A3)
Mai 2011

G_ GRIMPANTES
F_ FRUITIÈRES 1/2 tige
V_ VIGNE

POTAGER

ZONE EBC

MP MURIER PLATANE STÉRILE
Ti_ TILLEUL
LA_ LAGERSTROEMIA
CP_ CHARME PYRAMIDAL
GS_ GLEDITSIA SUNBURST

VINCI
RESIDENCE SENIORS OVELIA
LOGEMENTS SOCIAUX

AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS

Massifs créés
Haies
Arbres existants
Arbres plantés

LES PEPINIERES DU LANGUEDOC



Vue du terrain

la résidence



LES JARDINS D'ISAURE

>Résidence services seniors

À quelques minutes du centre-ville, la résidence OVELIA « Les Jardins d'Isaure » bénéficie d'un emplacement idéal au cœur du quartier Croix Daurade. Implantée au sein d'un superbe parc boisé classé, cette nouvelle résidence services seniors affiche une architecture contemporaine habillée de panneaux de bois ajourés.

Dans un cadre idyllique et verdoyant, « Les Jardins d'Isaure » proposent 118 appartements, du studio au 3 pièces, et de nombreuses prestations : un cadre de vie confortable et sécurisé pour le quotidien des personnes âgées non dépendantes.

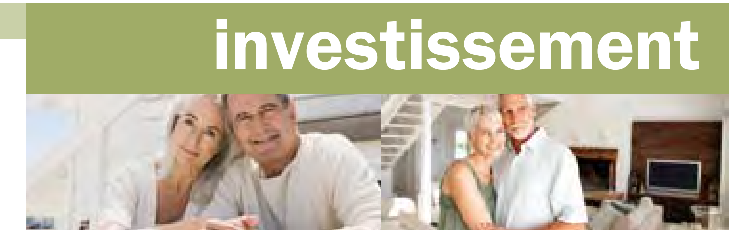
>Un emplacement idéal

- à proximité des commerces, parfaitement desservi par les transports en commun, un quartier calme et résidentiel.
- Des appartements fonctionnels : entièrement conçus et aménagés pour les personnes âgées non dépendantes, accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Des prestations de qualité : décoration raffinée, cuisine et salle de bains équipées, chambres meublées, rangements, rafraîchissement, balcons ou loggias...

Des espaces de vie dédiés au bien-être :
- Restaurant ouvert 365 jours/an et salle à manger privative
- Parc boisé classé
- Piscine intérieure chauffée avec bain à remous
- Médiathèque avec salons de lecture, point internet, télévision, bibliothèque, cheminée...
- Salle de gymnastique
- Espace beauté avec salon de coiffure/esthétique
- Laverie

De multiples services :
- Un accueil
- Une surveillance 24h/24 et 7j/7 (gardiennage et vidéosurveillance)
- Une animation régulière
- La téléassistance médicale
- L'assistance administrative
- De nombreuses prestations à la carte : ménage, blanchisserie, petit bricolage ...

investissement



Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

Définition d'une résidence services séniors OVELIA

La résidence services séniors OVELIA est une résidence en copropriété non médicalisée constituée d'appartements indépendants et d'espaces de services privatifs.

Elle permet aux résidents locataires ou propriétaires de profiter, si besoin et à la carte, des services sur place, tout en conservant la liberté d'aménager leur temps et leur style de vie comme il leur convient.

Les appartements sont tous adaptés pour les personnes à mobilité réduite. Les surfaces, dégagements et équipements sont réfléchis pour le confort, la sécurité et le bien être des séniors. Ils facilitent les moindres gestes de la vie quotidienne.

Les espaces communs de loisirs et détente : Salons de détente et de lecture, salle de gymnastique, piscine couverte chauffée, salon de coiffure et esthétique ...

Un appartement d'hôte et une salle à manger privée au sein du restaurant sont prévus pour l'accueil des proches et l'organisation d'évènements familiaux.

Les services de base : Accueil 7j/7, permanence 24h/24, petit dépannage, téléassistance médicale, aide administrative (courrier, rdv médecin...), commande et livraison des médicaments, livraison de l'épicerie lourde, animations.

Les services en option : Restauration, auxiliaire de vie, ménage, blanchisserie, coiffure, sorties détente et culture ...

Principalement situées en centre ville, proches des commerces et des moyens de transport, ces résidences permettent aux résidents de conserver leur mode de vie (connaissances, médecin...) tout en bénéficiant de multiples services.

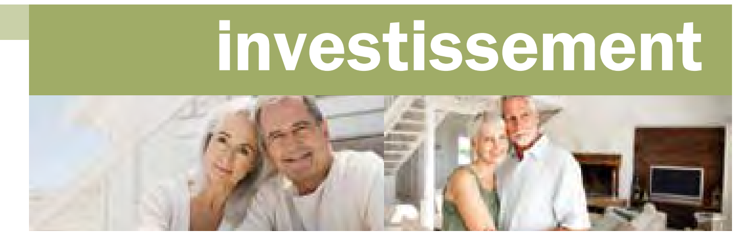
Les atouts de cet investissement

A/ Un marché porteur

Une évidence démographique
Le Papy Boom : La pyramide des âges de la population française laisse apparaître un vieillissement de la population comme dans tous les pays occidentaux.
La plus grosse partie de la population active est constituée par les baby-boomer qui vont arriver à la retraite les 30 prochaines années.

De plus l'allongement de la durée de vie accentue l'importance que prennent les séniors dans la démographie française.
Conclusion : 16 millions aujourd'hui
30% de Français auront plus de 60 ans en 2020
90% des plus de 80 ans restent autonomes et 70% pour les plus de 90 ans.

investissement



Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

Le retard des pouvoirs publics

Aujourd'hui 90 % des personnes âgées en France habitent dans des logements traditionnels mal adaptés :
- aux gestes de la vie quotidienne
- aux besoins de sécurité

En matière d'infrastructure, les pouvoirs publics n'ont pas su anticiper, ni s'adapter à cette évolution démographique.

Face à cette demande, l'offre est notoirement insuffisante, en quantité comme en qualité : les maisons de retraites et autres foyers-logements vétustes ou hors de prix sont vécus comme un « non-choix » par nécessité et par défaut.
En effet, la cohabitation en établissements médicalisés des personnes dépendantes en fin de vie avec des séniors actifs autonomes est très mal vécue par ces derniers. Au quotidien, les effets psychologiques sur les séniors autonomes s'avèrent très négatifs tant au niveau de leur moral que de leur santé.

La résidence services séniors apparaît donc comme la solution d'avenir pour pallier la défaillance de l'investissement public dans ce domaine.

L'isolement des séniors

Avec l'évolution des modes de vie (éclatement des familles, augmentation des distances parents-enfants…) de plus en plus de séniors souvent veufs(ves) se retrouvent isolés dans leur logement ancien mal adapté.

Le concept des résidences services séniors OVELIA par son aspect pratique sécurisant et convivial répond à cette problématique d'isolement, de sécurité, et de confort au quotidien.

Situées en centre ville, proche des commerces, les résidences services séniors accueillent principalement des autochtones. Ce qui évite également le déracinement très mal vécu par cette population.

B/ Un investissement qui a du sens

Une visibilité à long terme
En raison des faits exposés précédemment, un investisseur peut estimer avec conviction que le marché des résidences services séniors offre des débouchés au minimum jusqu'à l'horizon 2050. Il existe peu de marchés sur lesquels il est possible de se projeter aussi loin avec autant de certitudes.

Un placement citoyen
Même si un placement reste un placement ; il doit, avant tout, être rentable et sûr.
S'il vous permet en même temps d'apporter votre contribution sur le plan humain et sociétal, cela devient une belle manière de se créer du patrimoine.

investissement

Un nouveau cadre de vie offrant confort et sécurité.

C/ Une constitution patrimoniale à moindre coût

Les avantages fiscaux.
Achat placement locatif LMNP/BOUVARD (Instruction du 29 décembre 2009 5B-2-10)
- Récupération de la TVA 19,6% (sur l'immobilier et mobilier)
- Réduction impôts* 18% du prix du logement HT (plafonné à 300 000 €)
- Soit jusqu'à 6000 € d'économie d'impôt par an pendant 9 ans.

SCELLIER BOUVARD
18 % de réduction d'impôt *
19,6 % récupération de la TVA
AVANTAGES CUMULABLES

Achat en résidence principale :
- Frais de notaire réduits

Un effort d'épargne réduit pour l'investisseur
Les rentabilités intéressantes et les leviers fiscaux sont deux éléments permettant à l'investisseur de financer son acquisition pour un effort d'épargne mensuel très faible.
De plus, il est relativement facile d'obtenir un prêt bancaire pour ce type d'investissement, les établissements de crédit ayant conscience des garanties inhérentes à ce type d'investissement immobilier.

Un faible coût d'entretien
La présence d'un exploitant professionnel (qui a seul à sa charge l'entretien des équipements communs) et le sens civique des séniors (en comparaison de la location étudiante) permettent de réduire les charges d'entretien et de rénovation de ces immeubles.

* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

D/ Une sécurité pour son avenir et celui de ses proches

Se préparer un complément de retraite
La sécurité de ce placement immobilier liée à :
- La qualité de l'emplacement de la résidence
- La visibilité sur le long terme de ce marché porteur
- Le profil des locataires, permettra, à terme, pour un investisseur, de bénéficier d'un complément de retraite très appréciable, et sans souci de gestion.

Récupérer un capital à la revente
Pour qu'un produit immobilier soit réellement intéressant pour un investisseur, il est nécessaire que ce dernier puisse le revendre en cas de besoin de trésorerie.
Les appartements en résidence services séniors OVELIA sont simples à revendre pour les raisons suivantes :
- Un emplacement immobilier centre ville recherché,
- Des prestations et infrastructures de très bonne qualité,
- Les séniors sont les 1ers acheteurs d'appartements déjà livrés puisque ces personnes disposent généralement de ressources issues de la revente de leur ex-résidence principale,
- Le marché intéresse fortement des investisseurs conscients de la sécurité locative, de la bonne rentabilité, de l'avantage fiscal (LMNP), et de la bonne visibilité du marché sur les 40 prochaines années.

le gestionnaire







Le rôle du gestionnaire

Celui-ci offre les appartements à la location à une clientèle de personnes agées non dépendantes.

- Il verse aux propriétaires des appartements, un loyer garanti et indexé, dans le cadre d'un bail de 9 ans.
- Il entretient le patrimoine du propriétaire et supporte, outre ses charges d'exploitation, les consommations locatives (eau et électricité).
- Il propose les prestations de service ci-après : accueil, gardiennage 24h/24, animations, téléassistance médicale ainsi que des préstations à la carte (restauration, blanchisserie, ménage, petit dépannage...).

Présentation de la société

Le preneur à bail de la résidence « Les Jardins d'Isaure » est la Société OVELIA SAS.

La Société OVELIA est associée au Groupe Lagrange, leader dans la gestion de résidences de tourisme.

Les domaines d'activités

Études de faisabilité

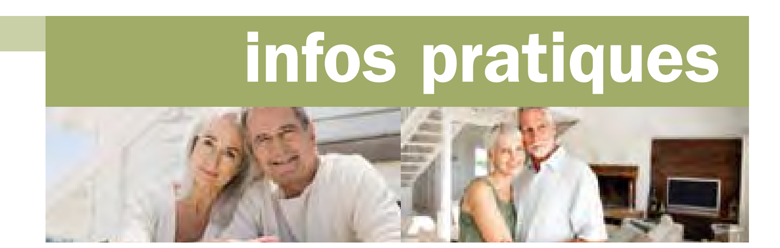
- Analyse du site et de son potentiel.
- Étude de marché.
- Validations et préconisations.
- Business plan.

Assistance au développement d'une opération

- Élaboration des montages juridiques et financiers.
- Définition d'un cadre administratif et juridique adapté au projet.
- Définition du produit et des équipements.
- Suivi de la qualité des prestations.
- Réception et mise en exploitation.

Exploitation de résidences

- Location : établissement d'un plan marketing et mise en marché du produit sur les principaux marchés locatifs de la région.
- Valorisation de l'activité : par la qualité des prestations, des services (hébergement, restauration, animations) et l'optimisation des résultats.
- Élaboration des bugdets d'exploitation et d'investissement et reporting.
- Gestion administrative et comptable.
- Gestion et formation du personnel.





OVELIA MODE D'EMPLOI

Vous avez confié, ou allez le faire prochainement, le bien de vos clients à la société OVELIA, gestionnaire de la résidence LES JARDINS D'ISAURE à TOULOUSE. Pour répondre aux interrogations éventuelles des propriétaires et les aider dans leurs différentes démarches administratives, OVELIA met à leur disposition ce petit mémento pratique. Ce guide leur sera utile au cours de leur partenariat avec la société OVELIA. L'ensemble de l'équipe de OVELIA reste à votre service pour vous apporter tout éclaircissement complémentaire.

LAGRANGE PATRIMOINE CONSEIL
Éric Lapierre.

La signature du bail commercial

Elle se fera en même temps que votre réservation ou, au plus tard, en même temps que la réitération de l'acte authentique. Ce bail sera conclu entre le propriétaire et la société OVELIA dont le siège est 27/29, rue Bossuet – 69006 LYON.

À l'occasion de la remise des clés, un état des lieux contradictoire sur place sera effectué en présence du propriétaire et d'un représentant de la société OVELIA.

Le cas échéant, un inventaire détaillé sera également établi.

Ces documents sont établis en deux exemplaires et signés par les deux parties, l'un sera remis au propriétaire et l'autre sera conservé par OVELIA.

Réception des parties et équipements communs

Elle s'effectue entre le Maître de l'Ouvrage et le Syndic provisoire.

Remise des clés

Le Maître de l'Ouvrage fournit, en général, un jeu de trois clés qui sont obligatoirement remises au Preneur du bail qui a la responsabilité juridique de l'appartement durant toute la durée du bail.

Le suivi des appartements

Pour garantir et valoriser le patrimoine des propriétaires, il a été mis en place une organisation opérationnelle OVELIA qui s'articule autour d'une Direction Centrale de l'Exploitation et d'un Responsable de Résidence assisté de personnels d'accueil, de services et techniques. Le Responsable de Résidence est joignable par téléphone ou par mail. Le numéro de téléphone et/ou adresse mail vous seront communiqués par le service Propriétaires.

infos pratiques





Les missions confiées au Responsable de Résidence sont l'accueil, la mise à disposition d'un appartement parfaitement entretenu et prêt à vivre, l'assistance aux propriétaires et locataires, l'établissement d'un état des lieux de l'appartement à la fin du bail locatif, l'organisation administrative et technique et le suivi de l'exécution des travaux d'entretien dans les appartements et dans les parties et équipements communs.

Ces services et prestations sont des fondamentaux dans l'organisation OVELIA. Ils visent à satisfaire les locataires et propriétaires et à valoriser le patrimoine des propriétaires investisseurs.

Le réglement des loyers

Ils sont assurés par OVELIA, automatiquement, aux échéances fixées dans le bail. Ils sont effectués par lettre-chèque et adressés au titulaire du bail.

Toute modification dans l'adresse, la situation personnelle du titulaire du bail, doit être mentionnée par courrier à OVELIA dans les plus brefs délais.

Les engagements de OVELIA

Parce qu'à chaque étape de la vie, nos besoins évoluent, parce que les seniors d'aujourd'hui ont des attentes différentes, OVELIA s'engage aux travers de ses réalisations bien-sûr mais aussi et surtout au travers de ses services à offrir des cadres de vie privilégiés offrant sécurité et convivialité.

Ainsi, l'ensemble des équipes OVELIA met au coeur de ses préoccupations, le résident, son bien-être, son respect, sa sécurité…

le promoteur

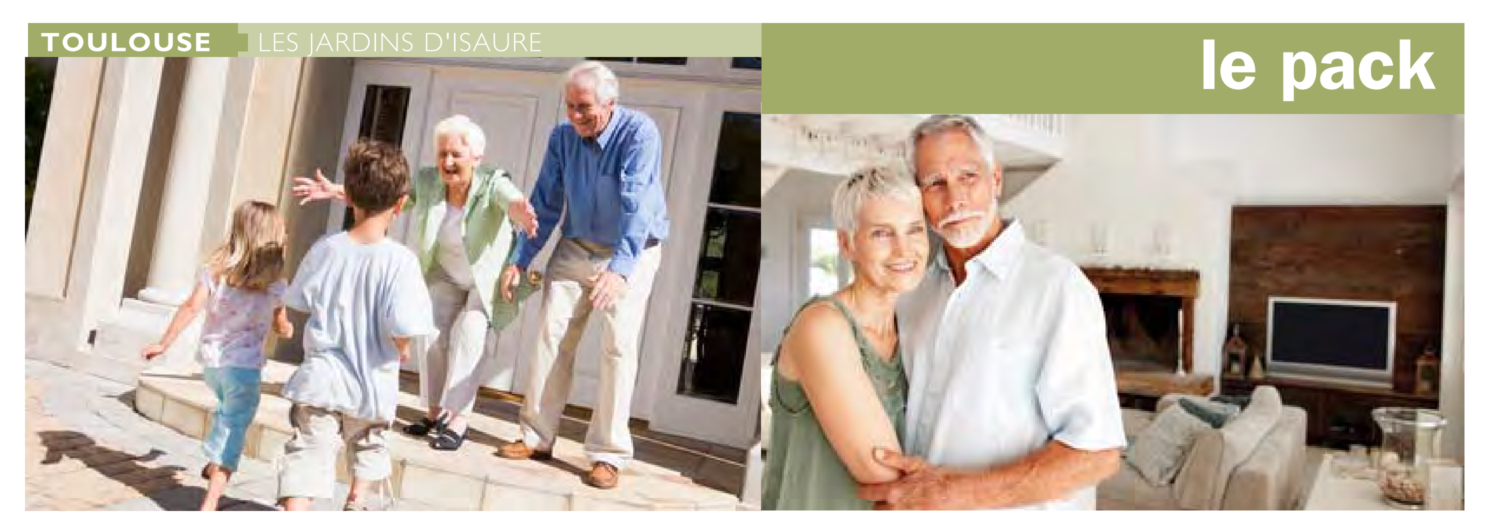


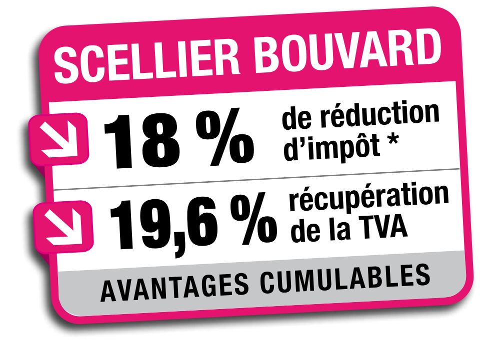
EXEMPLES DE RÉALISATIONS VINCI IMMOBILIER



VINCI IMMOBILIER

VINCI Immobilier, filiale du groupe VINCI, est un acteur majeur de la promotion immobilière en France. Implanté dans 13 grandes villes, VINCI Immobilier intervient sur deux grands secteurs du marché : l'immobilier résidentiel (logements et résidences services) et l'immobilier d'entreprise (bureaux, hôtels et commerces), répondant ainsi à la demande conjuguée des investisseurs, des institutionnels et des particuliers. VINCI Immobilier leur apporte également son expertise en matière de gestion d'immeubles grâce à son pôle “services” composé de VINCI Immobilier Gestion dédié aux particuliers et de VINCI Immobilier Property Management pour les investisseurs institutionnels. Grâce à son offre multi-produit et son expertise dans la réalisation de grands projets, VINCI Immobilier est en mesure d'offrir des réponses globales et adaptées et d'accompagner les collectivités locales dans leurs réalisations d'opérations d'aménagement complexes assurant ainsi le développement de zones urbaines en véritables quartiers de vie.







Rentabilités locatives

UN PLACEMENT RENTABLE ET SÛR

> Une rentabilité performante : 4,15 % sur l'immobilier HT (hors parking)
> Net de charge locatives, gros travaux à la charge de l'exploitant (art. 606 du C.C.)
> Un loyer garanti par bail commercial

UN PLACEMENT DÉFISCALISANT

> Récupération de la TVA 19,6 %
> Réduction d'impôts* de 18 % du prix HT

* Plafonné à 300 000 €, soit jusqu'à 6 000 € d'économie d'impôts par an sur 9 ans. Sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et de modifications liées à la loi de finance 2011. Signature de l'acte devant notaire avant le 31/12/2011. Le non respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales.

AZUR
InterPromotion
Fixe : 01 73 70 35 02
GSM : 06 98 03 26 36
Fax : 09 72 12 75 27
www.azur-interpromotion.com
contact@azur-interpromotion.com